

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ QUAO
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày: 07/3/2022.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lương Thị Hồng Hạnh.
2. Ông Lý Tuấn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc – kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 114/2021/TLST-DS, ngày 02 tháng 7 năm 2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2022/QĐST-DS, ngày 11 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công V – sinh năm 1965, có mặt.

Bà Phạm Thị Đ – sinh năm 1965, có mặt.

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện G, K.

2. Bị đơn: Ông Trần B – sinh năm 1954, có đơn xin vắng mặt.

Bà Lê Thị Nh – sinh năm 1957, vắng mặt.

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện Gò Quao, Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Ngọc Th – sinh năm 1984, có đơn xin vắng mặt.

HKTT: ấp 2, xã V1, huyện G, tỉnh K.

Hiện đang sinh sống tại: ấp 3, xã V1, huyện G, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2021, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ như sau:

Vào ngày 24/12/2014 âm lịch, vợ chồng ông bà có nhận cố của ông Trần B và bà Lê Thị Nh diện tích đất 08 công tầm 03m (gồm 02 thửa), đất trồng mía, tọa lạc tại

ấp V, xã V, huyện G, tỉnh K với số vàng bằng 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời hạn cố là 01 năm. Sau khi làm hợp đồng cố đất vợ chồng ông bà không sử dụng đất mà cho vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh thuê lại diện tích đất trên với giá thuê bằng 35.000.000đồng/năm. Tại thời điểm giao dịch cố đất thì quyền sử dụng đất do ông Trương Văn Thép và bà Trần Thị Đáng đứng tên vì ông Trần B và bà Lê Thị Nh nhận chuyển nhượng của họ nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất 01 thửa sang cho con trai đứng tên, thửa còn lại ông Trần B và bà Lê Thị Nh mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam vay tiền và không trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án hóa giá bán tài sản cho bà Trần Ngọc Th. Như vậy, hiện nay tài sản là đối tượng cầm cố không còn nên ông bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 âm lịch, giữa vợ chồng ông bà với ông Trần B và bà Lê Thị Nh. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh phải trả lại cho vợ chồng ông bà 70 chỉ vàng 24k loại vàng 9999. Ngoài ra vợ chồng ông bà không yêu cầu gì thêm. Vợ chồng ông bà không có yêu cầu gì đối với bà Trần Ngọc Th.

Đối với hợp đồng cố đất, khi hai bên thỏa thuận thì có cả vợ chồng ông bà và vợ chồng ông B, bà Nh. Sau đó, vợ chồng ông bà đi thuê người đánh máy nội dung thỏa thuận, rồi thì, vợ chồng ông bà đem hợp đồng đến nhà cho vợ chồng ông B ký tên thì lúc đó không có ông B ở nhà (ông B đi giữ vịt), bà Nh kêu vợ chồng ông bà để giấy lại cho bà để bà đưa cho ông B ký tên. Sau khi ký xong, bà Nh đưa lại hợp đồng cố đất cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà đem hợp đồng cho trưởng ấp xác nhận. Thực chất chữ ký trong hợp đồng do ai ký vợ chồng ông bà không biết.

Bị đơn ông Trần B trình bày: Hợp đồng cố đất với vợ chồng ông V, bà Đ không phải do ông ký tên nên ông không biết có bao nhiêu đất và thời gian bao lâu nhưng ông có nghe vợ ông nói lại việc cố đất cho vợ chồng ông V, bà Đ với số vàng 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Khi ông V thừa kiện thì ông mới biết cố 08 công đất. Tuy nhiên, thực tế đất của ông chỉ có 04 công (nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Thép), 04 công còn lại do con trai ông tên Trần Văn Đ1 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Đ2 và cho vợ chồng ông mượn canh tác, đối với diện tích đất này con trai ông đã chuyển nhượng cho em gái là Trần Ngọc Th. Bốn công đất còn lại, hiện nay cũng bị Cơ quan Thi hành án phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng nên không còn đất giao cho vợ chồng ông V canh tác. Số vàng cố đất là 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, ông đồng ý trả cho vợ chồng ông V, bà Đ nhưng hiện tại hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông xin trả dần trong thời gian 07 năm, mỗi năm 10 chỉ vàng 24k, thời gian trả tính từ tháng 12/2022 cho đến khi trả hết số vàng này.

Đối với bị đơn bà Lê Thị Nh không đến Tòa án nên không ghi nhận bất cứ ý kiến hay yêu cầu nào của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Th trình bày: Bà là con gái của ông Trần B và bà Lê Thị Nh. Bà có nghe bà Nh nói việc cố đất cho ông V hơn 04 công tầm 03m, với giá 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời gian cố không quy

định, ông V cho thuê lại canh tác mỗi năm bằng 35 triệu đồng. Năm 2019, mẹ bà giao đất lại cho bà canh tác, bà cũng trả cho ông V 35 triệu đồng/năm. Đến năm 2020, thì bà chỉ trả 20 triệu đồng vì giá thuê quá cao. Năm 2021, ông V lấy lại đất canh tác, nay đất đã bị phát mãi thu hồi nợ. Hiện vợ chồng ông V kiện cha mẹ bà thì để cha mẹ bà tính toán với vợ chồng ông V về số vàng có đất, đối với diện tích đất bà Nh chuyển nhượng của anh trai Trần Văn Đ1 không liên quan đến vụ kiện.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 âm lịch, giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Trần B, bà Lê Thị Nh. Đồng thời yêu cầu ông Trần B và bà Lê Thị Nh phải trả cho vợ chồng ông bà số vàng có đất bằng 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 và không đồng ý cho vợ chồng ông B, bà Nh trả dần số vàng trên, ngoài ra vợ chồng ông bà không yêu cầu gì thêm.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ theo pháp luật về tố tụng: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, vụ kiện đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng; Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cấp tổng đạt cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn bà Lê Thị Nh vắng mặt tại phiên tòa là không tuân thủ pháp luật nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ kiện vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với ông Trần B và bà Trần Ngọc Th có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ là phù hợp.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 âm lịch giữa vợ chồng ông Nguyễn Công V, bà Phạm Thị Đ với vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Công V, bà Phạm Thị Đ số vàng có đất bằng 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ với ông Trần B và bà Lê Thị Nh là tranh chấp về dân sự được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ông Trần B và Trần Ngọc Th có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ là phù hợp.

Đối với bà Lê Thị Nh là bị đơn vắng mặt 02 lần không có lý do, xét thấy việc vắng mặt này không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Lê Thị Nh theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung:** Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ với ông Trần B và bà Lê Thị Nh là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh có quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Công V, bà Phạm Thị Đ có làm hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 24/12/2014 âm lịch, có xác nhận của trưởng ấp V, xã V vào ngày 30/01/2015. Tuy nhiên, tại thời điểm có đất thì quyền sử dụng đất không phải do ông Trần B và bà Lê Thị Nh đứng tên hợp pháp. Sau khi có đất, vợ chồng ông V, bà Đ không trực tiếp canh tác mà cho vợ chồng ông Trần B thuê lại canh tác. Hiện nay, tài sản cầm cố là quyền sử dụng đất đã bị Cơ quan Thi hành án phát mãi thực hiện nghĩa vụ cho bản án số: 01/2021/DS-ST, ngày 04/01/2021, của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao. Như vậy, đối tượng cầm cố không còn nên vợ chồng ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố ngày 24/12/2014 âm lịch giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh là có cơ sở và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự là hai bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, vợ chồng ông V, bà Đ yêu cầu vợ chồng ông B, bà Nh phải trả lại cho vợ chồng ông bà 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, đã nhận khi có đất là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Trần B xin trả dần 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 cho vợ chồng ông V, bà Đ trong thời gian 07 năm nhưng không được vợ chồng ông V, bà Đ đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Giá vàng 24k, loại 9999 niêm yết tại tiệm vàng Hồng Đào chợ Gò Quao ngày 07/3/2022 là 5.450.000 đồng/chỉ.

[3] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Công V, bà Phạm Thị Đ chỉ yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 âm lịch với ông Trần B và bà Lê Thị Nh, đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông B, bà Nh trả lại 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 và đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%: Buộc ông Trần B và bà Lê Thị Nh phải nộp.

Ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 309, 310, 311, 315, 423, 427 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ.

Xử: Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày ngày 24/12/2014 âm lịch giữa vợ chồng ông Nguyễn Công V, bà Phạm Thị Đ với vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh.

Buộc vợ chồng ông Trần B và bà Lê Thị Nh phải giao trả cho vợ chồng vợ chồng ông Nguyễn Công V, bà Phạm Thị Đ 70 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%: Buộc ông Trần B và bà Lê Thị Nh phải nộp: 19.075.000đồng (5.450.000 đồng/chỉ vàng 24k, loại 9999 x 70 chỉ x 5%).

Ông Nguyễn Công V và bà Phạm Thị Đ được nhận lại 8.750.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002859, ngày 02/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

**TM/. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS Gò Quao;
- Chi cục THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Thùy Trang